

# آليات حماية مقتني العقار على التصاميم في ظل القانون

## رقم 11-04

طيب عائشة

أستاذة مساعدة - أ -

كلية الحقوق - جامعة سعد دحلب البليدة

### Résumé

La vente sur plans est un mode de vente introduit par le décret législatif N°93-03 du 1<sup>er</sup> mars 1993 relatif à l'activité immobilière, et la loi n 11/04 du 17/02/2011 relative à la promotion immobilière.

Cette formule permet au promoteur de vendre le bien concerné avant que celui-ci ne soit achevé, c'est-à-dire pendant qu'il est en cours de réalisation, cette vente ne peut être engagée que si le promoteur présente les garanties techniques et financières suffisantes.

### مقدمة:

عرفت الترقية العقارية في الجزائر توسعا هاما منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي فتح الترقية العقارية لكل المجالات مهما كان شكلها، التجاري، أو السكني أو المهني أو الصناعي.

كما وسع نشاط الترقية العقارية إلى عدة تقنيات، تمثلت في البيع بعد الإنجاز، والبيع على التصاميم والإيجار. وتعد تقنية البيع على التصاميم من أهم تقنيات الترقية العقارية التي لم يضع لها المشرع الجزائري تنظيما خاصا لها، إلا بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03، بالرغم من وجود تنظيم قانوني سابق وهو القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

ونظرا لصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 في ظل ظروف استثنائية خاصة، أصبحت أحكامه غير مسايرة للتحويلات الاقتصادية والاجتماعية السائدة في الفترة الراهنة، خاصة بعد التجاوزات المسجلة في فترة تطبيق هذا المرسوم، ونظرا لغياب التدابير والآليات القانونية التي من شأنها تأطير العمليات التي تدخل في إطار البيع على التصاميم، وكذا تلك المتعلقة بالتزامات المرقين العقاريين ولا سيما في مجال إنجاز المشاريع أو احترام آجال الإنجاز، ورفض بعض المرقين العقاريين العموميين أو الخواص إبرام عقود البيع على التصاميم، الأمر الذي حرم العديد من المشترين المطالبة بحقوقهم خاصة ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كما ترتب عن تطبيق هذا المرسوم عدم إتمام المشروع عند تسجيل أي عجز من طرف المرقى العقاري سواء كان ناتجا عن واقعة الوفاة أو الإفلاس، نتيجة غياب الآليات التي تضمن إتمام المشروع. لهذه الأسباب وغيرها ألغي المرسوم التشريعي رقم 93-03 بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط

الترقية العقارية. الذي انتهج المشرع الجزائري من خلاله سياسة جديدة تتفق مع التطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وتتسجم مع التعديلات الهيكلية في المنظومة التشريعية الجزائرية.

وهذا ما ظهر من خلال الآليات القانونية التي تضمنها القانون رقم 04-11، والخاصة بمقتني العقار على التصاميم، الذي كان يطلق عليه في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 بالمشتري. وهذه الآليات تمثلت في مجموعة من الضمانات، منها ما يعد من قبيل الضمانات المالية المتمثلة في ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وضمن العيوب الخفية، والعيوب الظاهرة، وضمن الأضرار المتمثل في ضمان حسن الإنجاز، وضمن حسن سير عناصر التجهيز، وحماية جزائية نتيجة إخلال المرقية العقاري بالتزاماته، وهو ضمان استحدث بموجب القانون رقم 04-11 أما بقية الضمانات فقد تم تنظيمها في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

وعلى هدى هذه الأفكار، يمكننا طرح التساؤل التالي: هل الضمانات التي أقرها القانون رقم 04-11 كفيلة بتقرير الحماية اللازمة لمقتني العقار على التصاميم؟.

وللرد على هذه الإشكالية ارتأينا تفصيل الموضوع على النحو التالي:

— **أولاً: الحماية من خلال إجراءات انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم**

إن أهم أثر يترتب على عقد البيع مهما كان محله عقار أو منقول هو نقل الملكية، بمعنى أن البائع يصبح ملزماً بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، وهذا يستوجب عليه أن يقوم بكل ما هو ضروري لنقل الملكية ولا تكفي الحيابة المادية<sup>1</sup>.

وفي بيع العقار عموماً، يشترط المشرع الجزائري لصحة العقد ضرورة تحريره في شكل رسمي وإلا عد العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً<sup>2</sup> مع إخضاع هذا العقد لإجراء التسجيل والشهر العقاري لترتيب الأثر العيني لعقد البيع المتمثل في نقل الملكية<sup>3</sup>.

وعقد البيع على التصاميم كأبي عقد يتضمن نقل ملكية عقارية لكونه يتضمن تحويل حقوق الأرض التي يقام عليها البناء وملكية البناء من طرف المرقية العقاري<sup>4</sup>، تسري عليه أحكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني والقوانين الخاصة، وكذا الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 04-11، التي تقتضي إتباع إجراءات الرسمية والتسجيل والشهر لنقل ملكية العقار على التصاميم، وهذا ما تضمنته المادة 34 من القانون رقم 04-11 التي نصت على ما يلي: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء".

وبهذا النص يكون المشرع الجزائري قد تفادى المشكل الذي كانت تطرحه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم، التي اعتبرت ملكية

العقار على التصاميم تنتقل بمجرد تحرير العقد، وهذا ما طرح مشكل كبير في ضل المرسوم التشريعي رقم 93-03 لتعارضه مع قواعد انتقال الملكية العقارية.

وفي انتظار النصوص التنظيمية لهذا القانون، خاصة التي ستضمن نموذج عقد البيع على التصاميم، نتمنى أن توضح كيفية نقل ملكية العقار على التصاميم بدقة أكثر خاصة وأن الأمر يتعلق ببنائية ستوجد في المستقبل.

### – ثانيا: الحماية من خلال تحديد مدة الإنجاز

لا يكفي التزام المرقى العقاري بإنجاز البنائة المنفق عليها، وإنما يلتزم أيضا بالانتهاء من الإنجاز خلال المدة المحددة، وبالرجوع إلى نص المادة 43 من القانون رقم 11-04 نجد أن المشرع لم يحدد مدة الإنجاز بل أحال تحديدها للنصوص التنظيمية التي ستصدر لاحقا، واكتفى بالإشارة إلى وجوب احترام آجال التسليم الفعلي للعقار من طرف المرقى العقاري، وإلا تعرض لعقوبات التأخير التي أيضا سيتم تحديدها عن طريق التنظيم. وتتجلى أهمية تحديد مدة الإنجاز في الآتي:

– بداية حساب التزام المرقى لتسليم العقار إلى المشتري (المقتني).

– المدة التي يستحق فيها دفعات الثمن المنفق عليه<sup>5</sup>.

وبتحديد مدة الإنجاز تجسد ضمانات هامة لمقتني العقار على التصاميم، إذ يتمكن هذا الأخير من رقابة جميع مراحل الإنشاء، كما تتحدد مسؤولية البائع عن التأخير في تنفيذ التزامه<sup>6</sup>.

### – ثالثا: تحديد الثمن

يشكل الثمن في عقد البيع العادي وعقد البيع على التصاميم أحد الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المشتري، إلا أن عقد البيع على التصاميم اختلف في تقديره للثمن وطريقة دفعه عن عقد البيع العادي، كما تميز العقدين من حيث الثمن كون أنه يكون باتا في عقد البيع العادي وفقا للقواعد العامة في حين يمكن مراجعة الثمن في عقد البيع على التصاميم.

أوجب القانون رقم 11-04 أن يذكر في عقد البيع على التصاميم تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، وإلا عد هذا العقد باطلا بطلانا مطلقا<sup>7</sup>، كما ألزم دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم في شكل دفعات حسب تقدم أشغال الإنجاز التي سيتم تحديدها عن طريق النصوص التنظيمية<sup>8</sup>، مع قابلية الثمن للمراجعة إن اقتضى الأمر ذلك، والتي تركز عادة على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، وحدد سعر المراجعة بعشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المنفق عليه في البداية، وبذلك يكون المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون رقم 11-04 قد تقادى المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتمثل في عدم تحديد نسبة المراجعة والتي خضع تقديرها لإرادة المرقى العقاري الذي استغل الأمر في تحديد نسبة المراجعة دون أية مراقبة، الأمر الذي سبب عجز العديد من المشتريين من إتمام الدفعات المتبقية.

## – رابعا : ضمان العيوب

أعطى المشرع الجزائري حماية إضافية مزدوجة في مجال عيوب البناء، فقد وضع نظاما خاصا لمسؤولية المرقى العقاري عن العيوب الخفية في البناء المبيع، وقارب بينه وبين المقاول، ووسع من مسؤوليته لتشمل ضمان عيوب البناء كما أطلق عليها في المادة 44 من ق 04-11، وأطلق عليها تسمية ضمان العيوب الظاهرة في كل من المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

**1. المسؤولية العشرية:** لم يكتفي المشرع الجزائري بالقواعد العامة في ضمان العيوب الخفية في عقد البيع العادي، بل وضع نظاما خاصا لمسؤولية البائع عن ضمان العيوب الخفية في البيع على التصاميم، حيث أخضع المرقى العقاري لأحكام الضمان العشري المنصوص عنها في المادة 554 من القانون المدني الخاصة بعقد المقاول، بموجب نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 التي جاء فيها ما يلي: "... غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

وجاء في نص المادة 46 من نفس القانون: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

من خلال هذين النصين يتبين أن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري بالمسؤولية العشرية بالتضامن مع كل شخص يرتبط معه بعقد كمكاتب الدراسات والمقاولين، وكل متدخل في مجال البناء عن كل تهدم كلي أو جزئي يلحق بالبناية، سواء كان ذلك نتيجة عيب بالبناء أو راجع للنوعية الرديئة لأرضية الأساس التي تتخذ كشرط لتحقيق المسؤولية العشرية<sup>9</sup>.

ومن أهم مبررات إلزام المرقى العقاري بالمسؤولية العشرية كونه ليس بائعا عاديا لعقار ينحصر التزامه في نقل ملكية المبيع وتسليمه للمشتري، بل إنه بحكم تعامله في ميدان الترقية العقارية واكتسابه صفة المرقى العقاري فهو يتولى القيام بواجب العناية الرئيسية في عملية البناء والإشراف عليها، وعليه فأى تقصير أو إهمال يؤدي إلى تشييد بناء سيئ يستوجب المسؤولية العشرية<sup>10</sup>. ولتحقق المسؤولية العشرية لا بد من توف الشروط التالية:

(أ). ضرورة وجود عقد يربط بين كل من صاحب المشروع – المرقى العقاري – ومكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد وسع من نطاق المسؤولية العشرية نظرا لتوسع نشاط الترقية العقارية، لتشمل المشيدين القائمين بعملية الإنجاز، وهذا ما تؤكدته المادة 26 والمادة 46 من القانون رقم 04-11.

وتتميز القانون رقم 04-11 عن المرسوم التشريعي رقم 93-03 فيما يخص إلزام المرقى العقاري بالمسؤولية العشرية صراحة بموجب المادة 26 من القانون رقم 11-04، في حين اكتفى المرسوم التشريعي رقم 93-03 بإلزامه بمراقبة التأمين من المسؤولية العشرية من طرف المقاولين والمهندسين.

(ب). حصول تهدم كلي أو جزئي للبنية جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس<sup>11</sup>.

ما يلاحظ على نص المادة 46 من ق 04-11 أن المشرع الجزائري تكلم عن عيوب البناء التي تؤدي إلى التهدم الكلي أو الجزئي للبنية، سواء كان ذلك راجعا إلى عيب في عملية التشييد والبناء ذاتها، أو عيب في مواد مستعملة أو في الأرض المقام عليها البناء، وأهمل عيوب البناء المهددة لسلامة البناء ومتانته المنصوص عنها في المادة 554 من القانون المدني، المتعلق بأحكام المقاول، التي اعتبرت أن أي عيب يهدد متانة وسلامة البناء عيبا موجبا للضمان العشري. ويستفيد من هذا الضمان كل مقتني لعقار على التصاميم، وكل المالكون المتوالون على البنية<sup>12</sup>.

**2. ضمان عيوب البناء:** إن القانون رقم 04-11 لم ينص عنها صراحة كضمان خاص بمقتني العقار على التصاميم، واكتفى بالإشارة في نص المادة 44 من هذا القانون إلى إحالة تحديد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء في العقد النموذجي لعقد البيع بناء على التصاميم، لكن بما أن نص المادة 44 من القانون رقم 04-11 ورد ضمن الفرع الثالث من هذا القانون المتضمن التزامات المرقى العقاري، فهذا يعني أن ضمان هذه العيوب يعد إحدى الضمانات المقررة للمقتني .

وقد استحدث المشرع الجزائري هذا النوع من الضمان في بيع العقار على التصاميم في نص المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، الذي أطلق عليه العيوب الظاهرة، وكذا القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية. وكان من الأجدر لو أن المشرع الجزائري احتفظ بنفس المصطلح في القانون رقم 04-11، لأن الكلام عن عيوب البناء يحتوي العيوب الخفية والظاهرة.

ويقصد بعيوب البناء، عيوب المواد المستخدمة في البناء - العيوب العادية- وعيوب الصنع أو العيوب التي تشوب عملية البناء ذاتها، سواء كانت هذه العيوب خطيرة أو لا<sup>13</sup>، والعيوب الظاهر بهذا المفهوم يختلف عن عدم مطابقة المبيع للمواصفات، إذ يمثل العيب الظاهر خلا جليا واضحا للعيان، أما خلل عدم المطابقة فقد يستغرق اكتشافه بعض الوقت<sup>14</sup>.

ولم ينظم العيب الظاهر كضمان بصورة دقيقة إلا في ظل القانون رقم 86-04 المتعلق بالترقية العقارية، أما المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 11-04 فقد اكتفى المشرع من خلاله بتنظيمه كأحد الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري دون أن يحدد نطاقه

والمدة التي يتم خلالها إجراء الإصلاحات الضرورية لهذه العيوب، والتي نأمل أن يتم تداركها من خلال النصوص التنظيمية التي ستصدر قريباً، لتقاضي الغموض الذي تميز به المرسوم التشريعي رقم 93-03.

### — خامساً: ضمان الأضرار

يضمن المرقى العقاري الأضرار التي تلحق بالبناء بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، وضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناء.

**1. ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:** يلزم المرقى العقاري بإنجاز البناء المتفق عليها لا في الوقت المحدد وحسب الشروط المتفق عليها والمواصفات التقنية المطلوبة حسب قانون التعمير، بل لا بد أن يتم البناء المتفق عليه ويسلمه للمقنتي تام الإنجاز وصالح للاستعمال حسب الغرض المخصص له، لذا ألزم المشرع المرقى العقاري بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز بموجب نص المادة 26 من القانون رقم 11-04 بقولها: "...غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

وتم تنظيم هذا الضمان في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 في المادة 14 التي أطلقت عليه تسمية ضمان حسن الإنجاز، وما يلاحظ على نص المادة 26 من القانون رقم 11-04 والمادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 هو أنهما تضمنتا المدة الخاصة بالضمان فقط، في حين بقيت أحكام عديدة أخرى دون بيان، فلم يتضمن النص اللحظة التي يبدأ منها سريان مدة الضمان ولا موضوع الضمان، التي كنا نأمل أن يوضحها القانون رقم 11-04 إلا أن الحال بقي على ما كان سائداً في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03.

وعرف هذا الضمان بموجب المادة 1792-6 من القانون المدني الفرنسي بأنه: "الضمان الذي بموجبه يكون المقاول ملزماً خلال سنة كاملة من يوم التسلم بإصلاح كل خلل يشير إليه رب العمل في محضر التسلم والاستلام"<sup>15</sup>.

وباستقراءنا لنص المادة 26 من القانون رقم 11-04، نجد أن الملتزم بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو المرقى العقاري، أما المشرع الفرنسي فقد ألزم المقاول بهذا الضمان، والحكمة من إلزام المشرع الجزائري للمرقى دون المقاول هو التسهيل على المقنتي الاستفادة من هذا الضمان، كون أن عقد البيع على التصاميم يربطه بالمرقى لا المقاول، ويستفيد من هذا الضمان المقنتي والمالكون المتوالون على البناء<sup>16</sup>.

أما موضوع هذا الضمان لم يحدده القانون 11-04 كما سبقت الإشارة إلى ذلك سابقاً، لذلك سننعمد في تحديده على أحكام القانون المدني الفرنسي، الذي حدده في كل خلل أو نقص في التشييد مهما كان بسيطاً ما دام أنه وجد نتيجة عدم الإنجاز الحسن للبناء، شريطة أن يظهر خلال سنة من يوم تسلم العقار<sup>17</sup>.

## 2. ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية: استكمل القانون رقم 11-04 الضمانات

المقررة لحماية مفتتي العقار على التصاميم بضمن حسن سير عناصر تجهيزات البناية لتحقيق الحماية القانونية لكل مفتتي لهذا العقار، حيث جاء في المادة 44 من القانون رقم 11-04: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/ أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه". ويختلف هذا الضمان عن الضمانات الأخرى كونه يقتصر فقط على عناصر التجهيز الموجودة بالبناء، في حين ارتبطت الضمانات السابقة بالبناء ذاته.

وباستقراءنا لنص المادة 44 السابقة الذكر نلاحظ بأن المشرع لم يحدد لا مدة الضمان التي أحال إلى تحديدها إلى العقد النموذجي لعقد البيع بناء على التصاميم، كما أنه أغفل أيضا تحديد موضوع الضمان، الأمر الذي يدفعنا لتحديد مفهومه حسب أحكام القانون الفرنسي، الذي حدد أسباب إعمال هذا الضمان لعدم صلاحية عنصر التجهيز لأداء وظيفته بالكفاءة المطلوبة، وليس بالضرورة أن يؤدي سوء التشغيل وعدم الكفاءة إلى تهديد متانته وسلامة هذا العنصر، إذ تكفي عدم الكفاءة حتى ولو بقي العنصر صلبا ومتماسكا وغير مهدد بالتلف أو الهلاك، وحددت المادة 3/1792 من القانون المدني الفرنسي مدة هذا الضمان بسنتين، إلا إذا اتفق الأطراف على مدة أخرى<sup>18</sup>.

ويستفيد من هذا الضمان في التشريع الجزائري كل مفتتي لعقار على التصاميم وكل المالكون المتوالون على البناية<sup>19</sup>، أما الملزم بهذا الضمان فهو المرقي العقاري.

### — سادسا: التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

نظم هذا الضمان في الفصل الرابع من القانون رقم 11-04، من المادة 54 إلى غاية المادة 59 منه. وأهم ما جاء في هذا القانون هو إلزام كل مرقي عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين، باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وإلزامهم بالانخراط في هذا الصندوق<sup>20</sup>، أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يكن يلزم المرقين العقاريين بالانخراط واكتفى بإلزامهم باكتتاب التأمين فقط من خلال المادة 11 منه.

كما تميز القانون رقم 11-04 عن المرسوم التشريعي رقم 93-03 من حيث مهام الصندوق، إذ اقتصرته مهمته في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 على تعويض المشتري عن الدفعات التي قدموها في شكل تسبيقات، أما القانون رقم 11-04 فقد وسع مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إلى الآتي:

1. تسديد الدفعات التي قدمها المكتتبون في شكل تسبيقات.

2. إتمام الأشغال، مما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية، وبهذا تفادى المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 93-03، الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين قد لا تربطهم أي علاقة بمجال البناء، كما أن هذه المهمة تقضي

على مشكل التنفيذ على المشروع الذي كان يواجهه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الذي كان يتعرض له بعد تعويض المشتريين عن التسبيقات التي دفعوها وحلوله محلهم في الرجوع على المرقيين العقاريين بالتنفيذ على المشروع، الذي عادة ما يكون في بداية انطلاقه مما يصعب التنفيذ عليه.

### 3. تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية<sup>21</sup>.

من خلال هذه المهام الموكلة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، يحل هذا الأخير محل المقتنين في حال سحب الاعتماد من المرقي العقاري بسبب الإفلاس أو التسوية القضائية، أو لأي سبب آخر، قصد متابعة عمليات إتمام إنجاز البنائات، عن طريق تفويض مهمة إكمال المشروع لمرقي آخر يحل مكان المرقي الأصلي، ويمنع كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد<sup>22</sup>، كما منح لصندوق الضمان في حالة إفلاس المرقي العقاري والتصفية القضائية حق الاستفادة من حق امتياز من الدرجة الأولى، في حدود ديون هؤلاء المقتنين، والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية أو المفلس، عن طريق الحلول محل المقتنين<sup>23</sup>.

من خلال توسيع مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كرس المشرع الجزائري ضمانات حقيقية لكل مقتني في إطار الترقية العقارية، خاصة بعد أن أصبحت أول دفعة يقدمها المقتني تودع لدى الصندوق.

### — سابعا: الحماية الجزائية

لم يكتف المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 04-11 بالضمانات التقنية، ولا المالية التي قررها المرسوم التشريعي رقم 03-93، بل قام بتوسيع تلك الضمانات وتحديدها تحديدا أكثر دقة، وبما أن القانون رقم 04-11 أخذ مصلحة المقتني للعقار في إطار الترقية العقارية فقد أحاطه بحماية أخرى، تمثلت في الحماية الجزائية، التي استحدثت لأول مرة في قانون الترقية العقارية رقم 04-11، إذ لم ينظمها لا المرسوم التشريعي رقم 03-93 ولا القانون رقم 07-86 بهدف حماية المقتني من التجاوزات التي يرتكبها المرقي العقاري، والتي وصلت لدرجة خسارة أموال العديد من المواطنين وقعوا ضحية نصب واحتيال، وهذا لا يعني أن مرتكبيها كانوا يفلتون من العقاب، بل كانوا يخضعون للعقوبات المنصوص عنها في قانون العقوبات.

لذا جاء القانون رقم 04-11 بعقوبات جزائية خاصة بمجال الترقية العقارية توقع على كل مرقي عقاري يخالف الأحكام الواردة في هذا القانون، خاصة الضمانات التي قررت لحماية مقتني العقار في إطار الترقية العقارية، إذ عرضت كل مرقي يطلب أو يقبل تسبيق، أو إيداع، أو اكتتاب، أو سندا تجاريا، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري "200.000" إلى



مليون ديّار جزائري "2.000.000"<sup>24</sup>، وأي تأخر في تحويل الملكية يعرض المرقي العقاري لغرامة من مائتي ديّار إلى مليوني ديّار<sup>25</sup>.

ويعاقب كل مرقي عقاري غير مكنتب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالحبس من شهرين إلى سنتين، وبغرامة مالية من مائتي ألف ديّار "200.000" إلى مليوني ديّار "2.000.000"<sup>26</sup>، كما يتعرض كل مرقي لا يعلم المقتني بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون، الخاصة بمضمون عقد البيع على التصاميم، الذي يستلزم أن يتضمن أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، لعقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات وغرامة مالية من مائتي ألف ديّار "20.000" إلى مليوني ديّار "2.000.000"، أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>27</sup>. هذه العقوبات تمثل ضمانا لكل مقتني في إطار الترقية العقارية، تضمن له إتمام الأشغال في الوقت المحدد وتسلم عقاره، نتيجة العقوبات الردعية الماسة بحرية المرقيين العقاريين.

### الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة نجد أن القانون رقم 04-11 كفل للمقتني في عقد البيع على التصاميم حماية خاصة شملت مرحلة ما قبل الانعقاد ومرحلتَي الانعقاد والتنفيذ، وما بعد التسليم. فقبل إبرام العقد فرض القانون رقم 04-11 على المرقي العقاري إلزاما بالحصول على تراخيص إدارية، وفي مرحلة إبرام العقد أوجب من الشروط ما يحول دون استغلال المرقي العقاري لحاجة المقتني - الشكلية، تحديد الثمن و آلية مراجعته، الالتزام بالبناء وفق الشروط وخلال المدة المحددة-. كما وفر ضمانات مالية تمثلت في التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وفي مرحلة ما بعد التسليم فرض المسؤولية العشرية، ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ضمان حسن إنجاز الأشغال، ضمان عيوب البناء. وبانتظار صدور النصوص التنظيمية التي نتمنى أن توضح العديد من المسائل التي أقرها القانون رقم 04-11 التي تحتاج إلى التدقيق فيها، نقول أن المشرع الجزائري خطى خطوة هامة في سبيل حماية كل مقتني أو مكنتب في إطار الترقية العقارية.

## – الهوامش:

1. المادة 361 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
2. المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58.
3. المادة 15 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92.
4. المادة 28 من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011.
5. حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقاً للمرسوم 93-03، د. زيروتي الطيب، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 02، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2001، ص 61
- 6.7. نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيا درجة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق ببن عكنون، جامعة الجزائر، 2003/2004، ص 84.
8. المادة 37 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
9. المادة 1/38 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
- 10.11. المادة 1/46 من ق 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
12. نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 144.
13. المادة 46 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
14. المادة 49 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
15. حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني، د.أحمد إبراهيم الحيازي، مجلة الحقوق، العدد 4 لسنة 2009، ص 290
- 16 نفس المرجع، ص 291
17. نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 162
18. المادة 3/49 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
19. نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 165.
20. ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 1999، ص 145
21. المادة 49 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
22. المادة 55 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المادة. 54 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
23. المادة 54 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
24. المادة 57 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
25. المادة 58 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

26. المادة 71 من القانون رقم 04-11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
27. المادة 73 من القانون رقم 04-11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

### **– قائمة المراجع:**

#### **– القوانين:**

1. القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011.
2. الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92.
3. الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

#### **– الرسائل الجامعية:**

1. نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بين عكنون، جامعة الجزائر، 2004/2003.
2. ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 1999 .

#### **– المجلات:**

1. مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 02، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2001.
2. مجلة الحقوق، العدد 4 لسنة 2009.